



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

FJORDBAK UDLEJNINGSEJENDOMME APS

BRODAM 9, V. HASSING, 9310 VODSKOV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. juni 2024

Peter Michael Fjordbak

CVR-NR. 39 99 63 40

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Fjordbak Udlejningsejendomme ApS Brodam 9 V. Hassing 9310 Vodskov
	CVR-nr.: 39 99 63 40 Stiftet: 22. oktober 2018 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Michael Fjordbak
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Fjordbak Udlejningsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

V. Hassing, den 4. juni 2024

Direktion:

Peter Michael Fjordbak

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Fjordbak Udlejningsejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fjordbak Udlejningsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 4. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		308.835	310.865
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.000.000	400.000
DRIFTSRESULTAT		-691.165	710.865
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-211.268	-93.510
RESULTAT FØR SKAT		-902.433	617.355
Skat af årets resultat.....	2	111.679	-135.829
ÅRETS RESULTAT		-790.754	481.526
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.050.000	350.000
Overført resultat.....		-1.840.754	131.526
I ALT		-790.754	481.526

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		7.000.000	8.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.000.000	8.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.000.000	8.000.000
Periodeafgrænsningsposter.....		23.756	0
Tilgodehavender.....		23.756	0
Likvide beholdninger.....		53.247	428.277
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		77.003	428.277
AKTIVER.....		7.077.003	8.428.277
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		40.994	1.881.748
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.050.000	350.000
EGENKAPITAL.....		1.140.994	2.281.748
Hensættelser til udskudt skat.....		0	125.264
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	125.264
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.624.395	5.747.971
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	5.624.395	5.747.971
Gæld til realkreditinstitutter.....		40.466	39.676
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		87.749	45.704
Selskabsskat.....		13.585	39.950
Anden gæld.....		134.689	121.014
Periodeafgrænsningsposter.....		20.125	14.450
Kortfristede gældsforpligtelser.....		311.614	273.294
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.936.009	6.021.265
PASSIVER.....		7.077.003	8.428.277
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	1.881.748	350.000	2.281.748
Forslag til resultatdisponering.....		-1.840.754	1.050.000	-790.754
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-350.000	-350.000
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	40.994	1.050.000	1.140.994

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Øvrige finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.095	251	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	209.173	93.259	
	211.268	93.510	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	13.585	39.950	2
Regulering af udskudt skat.....	-125.264	95.879	
	-111.679	135.829	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2023.....		7.568.064	
Kostpris 31. december 2023.....		7.568.064	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		431.936	
Årets værdireguleringer.....		-1.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		-568.064	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		7.000.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligudlejning	
Dagsværdi 31. december 2023.....		7.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.000.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af en boligudlejningsejendom, som er beliggende i Aalborg. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes på baggrund af den forventede/faktiske salgsværdi.

Det forventede driftsafkast i et normalår for boligudlejningsejendommen er vurderet til 312 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 4,45 %.

Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.664.861	40.466	5.581.215	5.787.647	
	5.664.861	40.466	5.581.215	5.787.647	
 Eventualposter mv.					 5
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Fjordbak Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.665 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.000 tkr.					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					7
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fjordbak Udlejningsejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommen fastlægges som forventede salgsværdi.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.